



華僑城(亞洲)控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 03366

二零二三年中期報告

目錄

- 2 公司資料
- 4 管理層討論及分析
- 21 股權披露
- 24 企業管治及其他資料
- 26 中期財務報告

公司資料

註冊辦事處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman, KY1-1108
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

香港花園道1號
中銀大廈59樓

董事會

執行董事

張大帆先生(主席)
王建文先生(行政總裁)
林開樺先生

非執行董事

汪文進先生

獨立非執行董事

黃慧玲女士
林誠光教授
朱永耀先生

審核委員會／薪酬委員會

黃慧玲女士(主席)
林誠光教授
汪文進先生

提名委員會

張大帆先生(主席)
黃慧玲女士
林誠光教授

環境、社會及管治(ESG)委員會

張大帆先生(主席)
王建文先生
林開樺先生
朱永耀先生

聯席公司秘書

成玫女士
何斯敏女士

公司資料

核數師	畢馬威會計師事務所 於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公 眾利益實體核數師
香港法律顧問	HW Lawyers 香港 英皇道728號 K11 Atelier King's Road 2511-2512室
主要股份過戶登記處	Ocorian Trust (Cayman) Limited Windward 3, Regatta Office Park PO Box 1350, Grand Cayman Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港皇后大道東183號 合和中心17樓1712-16號舖
主要往來銀行	中國銀行(香港)有限公司 國家開發銀行香港分行 中國光大銀行股份有限公司香港分行 恒生銀行有限公司 興業銀行股份有限公司香港分行 南洋商業銀行有限公司
股份數據	上市日期：二零零五年十一月二日 股份代號：03366 股份簡稱：華僑城(亞洲)
公司網址	http://www.oct-asia.com

管理層討論及分析

經營業績與業務回顧

二零二三年上半年，中國經濟社會全面恢復常態化運行，生產需求穩步恢復，前期受疫情影響較大的消費和服務業加快明顯，對經濟增長帶動作用增強；全國經濟運行逐步擺脫疫情影響，向常態化增長軌道回歸。上半年，國內生產總值同比增長5.5%，其中二季度增長6.3%，經濟增長回升態勢比較明顯。但中國目前就業、消費、出口及企業經營仍存在結構性矛盾，經濟的內生增長動能有待加強；但我國經濟韌性強、潛力大、活力足的特點沒有改變，仍然擁有支撐高質量發展的條件。面對嚴峻的外部環境，本集團上半年繼續推行精益管理、嚴控各項成本；加大資產盤活力度、防範化解重大風險；持續加強被投企業賦能、推動多方互利共贏。

於截至二零二三年六月三十日止六個月（「報告期」）內，本集團實現經營收入約為人民幣1.94億元，較去年同期下降約77.9%，主要由於（其中包括）綜合開發業務收入結轉較去年同期大幅下降；本公司的權益持有人應佔虧損約為人民幣2.12億元，主要由於受房地產市場環境持續下行影響，部分聯營公司出現大額虧損，令應佔聯營公司虧損增加，且地產項目報告期內收入結轉減少所導致。

管理層討論及分析

綜合開發業務

二零二三年上半年，中國堅持「房住不炒」、因城施策，支持剛性和改善性合理住房需求，部分前期積壓的購房需求釋放，自第二季度以來房地產市場逐步回歸常態化運行；但房地產市場供給與需求失衡仍然存在，房地產行業仍在深度調整中，房地產開發投資同比下降7.9%，全國商品房銷售面積同比下降5.3%，不同城市市場分化加劇，項目普遍承壓，部分企業的流動性風險仍未完全釋放，房地產寬鬆政策落地執行效果仍需時間。

本集團重點佈局長三角+粵港澳大灣區核心都市圈區域城市，在合肥、上海、重慶、中山等地持有綜合開發項目，全口徑土地儲備共約93.67萬平方米。二零二三年上半年，本集團全口徑銷售面積約5.23萬平方米，全口徑銷售金額約為人民幣8.11億元；權益口徑銷售金額約為人民幣2.84億元。

管理層討論及分析

本集團各項目基本情況如下：

序號	1	2	3	4	5
項目名稱	合肥空港國際 小鎮項目	合肥華僑城半 湯溫泉小鎮 項目	上海蘇河灣 項目	華僑城重慶 置地項目	中山禹鴻項目
所在位置	合肥新橋科技 創新示範區	巢湖經濟 開發區	上海靜安區內 環核心區	重慶兩江新區	中山火炬 開發區
土地用途	住宅+商業+ 酒店	住宅+商業+ 酒店	住宅+商業+ 酒店	住宅	住宅
持股比例	51%	51%	50.50%	49%	21%
土地面積 (萬 m^2 ，全口徑)	130.4	41.5	7.1	18	9.1
計容建築面積 (萬 m^2 ，全口徑)	159.3	34.5	43	44	27.2
已開盤總可售面積 (萬 m^2 ，全口徑)	63.11	4.51	20.67	61.56	28.29

附註：本集團擬出售上海首馳企業管理有限公司的51%股權。請參閱第20頁的「建議出售首馳企業部分權益」一段。

管理層討論及分析

工業產業園項目

本集團在廣東惠州、江蘇蘇州等地持有三個產業園項目，惠州華僑城雙創產業園項目新區已於今年4月開工建設；報告期內，產業園可出租面積約為15.47萬平方米，出租率達98%，產業園經營穩健，運行良好，報告期內實現租賃收入約為人民幣1,477萬元，較去年同期增長約10.62%。

於報告期內，本集團綜合開發業務實現收入約為人民幣1.89億元，較去年同期下降約78.4%；本公司權益持有人應佔之分部虧損約為人民幣622.78萬元，較去年同期下降約210.2%，主要原因為上海酒店和租賃業務雖比上年同期有所恢復，但地產項目報告期內收入結轉減少，且報告期內因美元加息導致利息費用增加，導致報告期內該分部權益持有人的應佔虧損。

管理層討論及分析

股權投資及基金業務

二零二三年上半年，根據清科研究中心公佈的《2023年上半年中國股權投資研究報告》顯示，受經濟恢復不及預期、全球流動性持續收緊等不利因素影響，股票市場股指表現分化，中國私募股權市場中，風險投資尤其是未上市的成熟期投資項目也呈現出明顯的分化趨勢。行業的「三難」問題（募資難，投資難，退出難）在進一步加劇。

本集團作為華僑城集團旗下唯一的境外上市公司，基金業務立足於粵港澳大灣區及長三角經濟圈等優勢區域，以文旅+科技產業生態圈為重點投資方向，充分發揮產業資本投資及併購優勢，加強投資管理能力，提高投後賦能效應，促進被投企業快速發展，實現多方共贏的良好生態。

截至二零二三年六月三十日，本集團旗下管理及參與投資基金總規模約為人民幣43.7億元，主動管理基金規模約為人民幣15億元。於報告期內，本集團管理的母基金成功投資南山三期基金，聚焦投資文娛科技領域；旗下基金投資的AR增強現實領域、光波導技術市場領先的高科技公司－莫界科技，以及船用電力驅動系統研發及製造公司－逸動科技，基於目前市場價值，已實現較好的估值增長。本集團參投基金所投公司，已有四家進入上市籌備階段。

管理層討論及分析

於報告期內，本公司權益持有人應佔之分部虧損約為人民幣1.87億元，較去年同期增虧約433.8%。主要原因為受房地產市場環境持續下行影響，部分聯營公司出現大額虧損。

財務回顧

於二零二三年六月三十日，本集團總資產約人民幣240.91億元，較二零二二年十二月三十一日總資產約人民幣227.76億元上升約5.77%；本集團權益總額約為人民幣57.69億元，較二零二二年十二月三十一日權益總額約人民幣98.81億元下降約41.6%。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團實現收入約人民幣1.94億元，較二零二二年同期收入約人民幣8.77億元下降約77.9%，其中：綜合開發業務收入約人民幣1.89億元，較二零二二年同期收入約人民幣8.75億元下降約78.4%，主要原因為合肥空港國際小鎮項目上半年收入結轉較去年同期大幅下降；融資租賃業務已於本報告期內完成全部退出，處於清算尾期，因此相較二零二二年同期收入約人民幣167萬元，本報告期內無融資租賃業務收入。

管理層討論及分析

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團毛利率約為31.6%（二零二二年：約為-1.2%），較二零二二年同期上升32.8個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為31.7%，較二零二二年同期上升33.1個百分點，主要原因為報告期內上海疫情管控結束，酒店及公寓租賃業績較去年同期有大幅回升，因此綜合開發分部總體毛利率高於去年同期；及因融資租賃業務處於清算尾期，報告期內其毛利率為0，較二零二二年同期上升26.1個百分點。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司權益持有人的應佔虧損約為人民幣21,243萬元，而二零二二年同期則為虧損約人民幣6,155萬元。

其中：綜合開發業務的應佔虧損約為人民幣623萬元（二零二二年：約為溢利人民幣565萬元），較二零二二年同期下降約210.2%，主要原因為二零二三年上半年上海酒店和租賃業務雖比上年同期有恢復，但其他地產項目因報告期內收入結轉減少，且報告期內因美元加息導致利息費用增加，導致相關業務於報告期錄得本公司權益持有人的應佔虧損。

管理層討論及分析

投資及基金業務的應佔虧損約為人民幣18,699萬元(二零二二年：虧損約為人民幣3,503萬元)，較二零二二年同期增虧約433.8%，主要因為受行業宏觀調控及房地產市場環境持續下行影響，本集團部分聯營公司出現大額虧損，導致報告期內的應佔聯營公司虧損同比增加。

融資租賃業務的應佔溢利約為人民幣123萬元(二零二二年：約為人民幣330萬元)，較二零二二年同期下降約62.7%，主要因為融資租賃業務收入減少所致。

截至二零二三年六月三十日止六個月，歸屬於本公司股東的每股基本虧損約為人民幣0.46元(二零二二年：每股基本虧損約為人民幣0.24元)，較二零二二年同期每股增虧約人民幣0.22元；報告期內虧損約為人民幣2.44億元(二零二二年：虧損約為人民幣1.14億元)，較二零二二年同期增虧約人民幣1.3億元，主要因為報告期內投資及基金分部因房地產市場行情繼續下行，部分聯營公司預計繼續出現大額虧損，導致應佔聯營公司虧損同比增加；本集團的綜合開發業務物業交付及收入結轉同比減少，綜合開發分部報告期內繼續出現虧損。

管理層討論及分析

銷售費用及管理費用

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的銷售費用約人民幣3,396萬元(二零二二年：約人民幣3,987萬元)，較二零二二年同期減少約14.8%。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的管理費用約人民幣7,800萬元(二零二二年：約人民幣9,400萬元)，較二零二二年同期減少約17%，其中：綜合開發業務的管理費用約人民幣6,138萬元(二零二二年：約人民幣5,630萬元)，較二零二二年同期增加約9%，主要為上海置地稅金及附加重分類至管理費用所致；投資及基金業務的管理費用約人民幣343萬元(二零二二年：約人民幣1,661萬元)，較二零二二年同期減少約79%，主要因為中介費用及合同安排費攤銷減少所致。

管理層討論及分析

利息支出

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的利息支出約人民幣7,430萬元(二零二二年：約人民幣5,677萬元)，較二零二二年同期增加約31%，其中：綜合開發業務的利息支出約人民幣4,560萬元(二零二二年：約人民幣4,539萬元)，較二零二二年同期增加約0.5%；融資租賃業務的利息支出約人民幣181萬元(二零二二年：約人民幣207萬元)，較二零二二年同期減少約13%；投資及基金業務的利息支出約人民幣2,485萬元(二零二二年：約人民幣680萬元)，較二零二二年同期增加約265%，主要因為報告期內因美元加息導致總部利息費用成本大幅增加，且同比分攤分部費用增加所致。

股息

經考慮本集團長遠發展及積極參與潛在的投資機會，董事會建議不派發截至二零二三年六月三十日止半年度之中期股息(二零二二年：未派發股息)。

管理層討論及分析

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二三年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣57.69億元（二零二二年十二月三十一日：約人民幣98.81億元）；流動資產約為人民幣183.15億元（二零二二年十二月三十一日：約人民幣167.28億元）；流動負債則約為人民幣149.11億元（二零二二年十二月三十一日：約人民幣103.78億元）。於二零二三年六月三十日的流動比率約為1.23，較二零二二年十二月三十一日下降0.38點（二零二二年十二月三十一日：約1.61），主要因為部分銀行及關聯方貸款由長期負債重分類為短期負債、5億美金永續資本證券從權益工具重分類為短期負債所致。本集團一般以內部產生的現金流，以及銀行提供的信貸備用額和股東貸款作為業務的營運資金。

於二零二三年六月三十日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣90.21億元，其中無人民幣定息貸款（二零二二年十二月三十一日：未償還銀行及其他貸款約為人民幣47.33億元，其中無人民幣定息貸款）。於二零二三年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率3.55%至6.57%（二零二二年十二月三十一日：年利率為3.30%至5.95%）。部份銀行貸款由本集團若干資產作為抵押及本公司若干關聯公司提供公司擔保。本集團的資本負債比率（即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產）於二零二三年六月三十日約48.6%，較二零二二年十二月三十一日的約30.1%上升約18.5個百分點，主要為銀行及其他貸款增加所致。

管理層討論及分析

本集團於二零二三年六月三十日的未償還銀行及其他貸款總額中港幣貸款約人民幣62.07億元，約佔68.8%（二零二二年十二月三十一日：約47.3%）；人民幣貸款約人民幣28.14億元，約佔31.2%（二零二二年十二月三十一日：約52.7%）。本集團於二零二三年六月三十日的現金及現金等價物總額中美元約佔0.1%（二零二二年十二月三十一日：約0.1%），人民幣約佔65.6%（二零二二年十二月三十一日：約97.5%），港幣約佔34.4%（二零二二年十二月三十一日：約2.4%）。

本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港幣及美元計值。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的營運或流動資金未曾因匯率波動而面臨任何重大困難或影響。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團未採用任何訂立遠期外匯買賣合同等重大金融工具以作外匯風險對沖用途。

或然負債

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

管理層討論及分析

各銀行對保證金金額的要求各有不同，但通常介乎授予買家按揭貸款的0%至5%，並設有規定的上限金額。

管理層認為本集團不會於擔保期內因有關擔保遭受損失，是由於倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，通過收回的出售款以彌補買家的逾期款項。管理層亦認為，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此就這些擔保而言，無需確認相關負債。

於二零二三年六月三十日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計約人民幣8.98億元（二零二二年十二月三十一日：約人民幣9.36億元）。

展望

二零二三年下半年，預計全球通脹仍將居高不下，全球經濟將進一步放緩，中國經濟恢復將更多依賴內需，經濟下行壓力有所增大。在各行業復甦繼續分化下，更多穩增長、樹信心的具體措施有望出台。在房地產政策方面，中央及國務院強調調整優化房地產政策，預計下半年房地產行業仍將以支持和呵護的政策導向為主。由於購房信心、開工建設可能仍需要時間修復，房地產市場有望在波動中緩慢復甦。

管理層討論及分析

二零二三年下半年，綜合開發業務方面，本集團將緊抓地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，緊抓房地產市場復甦的窗口期，因城施策，更好滿足居民剛性和改善性住房需求，加快存貨去化。合肥空港國際小鎮將以「產業團購+政府房票」為引擎，一方面走進企業，制定人才專屬購房優惠及補貼；另一方面與合肥經開區聯動，承接區內1.4萬人的安置需求；通過項目低密度、高綠化、國際化品質社區等優勢，促進銷售提速。

本集團將全力推進惠州華僑城雙創產業園項目開工及建設，並開始預售，項目預計二零二四年建成；建設完成後預計新增面積約9.3萬平方米，為華僑城雙創產業園高質量發展注入新動能。本集團將繼續拓展產業園業務，拓展特色產業園管理運營，不斷鞏固提升服務質量，同時積極探索產業園輕資產運營模式；聯動產業基金與產業園業務，以投帶引，以引促投，實現「產業基金+產業園」業務協同發展。

管理層討論及分析

二零二三年下半年，股權投資及基金業務方面，本集團基金業務將充分依托華僑城的產業資源優勢，加強與政府引導基金、市場化母基金、行業龍頭企業合作；通過已初步形成多元化基金產品矩陣，為公司儲備優質併購標的；未來，積極調動產業資源與金融資源助推被投企業發展壯大，並在合適時機實現退出。

二零二三年下半年，本集團將堅持「盤活存量調結構、精益管理提效能、突出主業促優強」的業務發展思路，遵循謹慎經營原則，加強風險防控，提升運營效益；通過打造標準化運營體系建設，提升優化管理效率及水平，增強運營能力，打造市場化的產業經營與資本運營並舉的經營實體。

僱員

於二零二三年六月三十日，本集團聘用475名全職員工。本集團主要根據行業薪酬水平、僱員經驗及表現釐定基本薪酬，並給予全體員工平等機會。僱員薪酬維持於具競爭力水平，並會定期審閱，且參考有關勞工市場及經濟市況趨勢。除基本薪酬和法定福利以外，本集團還參考集團業績和個人表現向員工發放花紅。本集團亦根據相關法律及法規參與退休計劃。董事及高級管理層的薪酬乃根據個人的職責、資歷及經驗、現行市場情況、本公司的業績及其個人表現等多方面因素釐定。

管理層討論及分析

本集團為僱員提供全面的培訓，涵蓋經營及業務導向培訓、法律及風險管理及誠信教育等範疇。

於報告期內，本集團並無出現任何重大僱員問題，亦未曾因勞資糾紛令營運中斷，在招聘及挽留經驗豐富的員工時亦不曾出現困難。本集團與僱員的關係良好，大部份高級管理人員已於本集團服務多年。

報告期內及期後重要事項

修訂組織章程大綱及細則

經股東於股東大會上以特別決議案方式批准，本公司已採納第二份經修訂及重列組織章程大綱及細則（「組織章程大綱及細則」），自二零二三年六月二十日起生效。該等修訂（其中包括）使本公司的組織章程大綱及細則符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄三所載的核心的股東保障水平及開曼群島的適用法律。進一步資料載於本公司日期為二零二三年五月二十四日的通函。

更換董事及人員

自二零二三年三月二十三日起，王建文先生已獲委任為本公司的執行董事兼行政總裁，以接替謝梅女士。進一步資料載於本公司日期為二零二三年三月二十三日的公告。

自二零二三年六月二十六日起，成玫女士及何斯敏女士已獲委任為聯席公司秘書，以接替方福偉先生。進一步資料載於本公司日期為二零二三年六月二十六日的公告。

管理層討論及分析

建議出售首馳企業部分權益

經股東於二零二二年十一月九日舉行的股東大會批准及必需的監管批准，華僑城(上海)置地有限公司(本公司之間接非全資附屬公司)已將持有的上海首馳企業管理有限公司51%股權公開掛牌出售。上海盛芬徠企業諮詢合夥企業(有限合夥)是中標人，最終代價為人民幣6.12億元。該出售事項預計將於年內完成。進一步資料載於本公司日期為二零二二年十月二十五日的通函及本公司日期為二零二三年四月三日的公告。

於報告期後贖回永續資本證券

本公司已於二零二三年七月十七日全額贖回5億美元優先擔保永續資本證券(債券股份代號：40303，於二零二三年七月二十五日退市)，並於二零二三年八月二十五日全額贖回3億美元優先擔保永續資本證券(債券股份代號：40356，於二零二三年九月四日退市)。按此，上述永續資本證券已完全贖回且並已無發行在外。進一步資料分別載於本公司日期為二零二三年七月十八日及二零二三年八月二十八日的公告。

重大投資、重大收購及出售

除本報告所披露者外，於報告期內概無重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業，以及截至本報告日期，概無已獲董事會批准的重大投資或固定資產計劃。

股權披露

除下文所披露者外，於二零二三年六月三十日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）股份、相關股份或債權證擁有，並已根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文，彼等被視為或視作持有之權益及淡倉），或記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）的規定已知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉：

於本公司普通股（「股份」）之好倉

董事姓名	身份／性質	股份數目	估已發行 股份的 百分比（概約）
林誠光	實益擁有人	1,000,000	0.13%

股權披露

主要股東及其他人士的權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，就董事所知，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置的登記冊，下列人士（並非董事或本公司最高行政人員）擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司的股份或相關股份權益或淡倉：

於股份之好倉

主要股東名稱	身份／性質	股份數目	佔已發行 股份的 百分比(概約)
Pacific Climax Limited （「Pacific Climax」）	實益擁有人 <i>(附註1)</i>	530,894,000 <i>(好倉)</i>	70.94%
香港華僑城有限公司 （「香港華僑城」）	受控制公司之權益 <i>(附註2)</i>	530,894,000 <i>(好倉)</i>	70.94%
深圳華僑城股份 有限公司 （「華僑城股份」）	受控制公司之權益 <i>(附註3)</i>	530,894,000 <i>(好倉)</i>	70.94%
華僑城集團有限公司 （「華僑城集團」）	受控制公司之權益 <i>(附註4)</i>	530,894,000 <i>(好倉)</i>	70.94%

股權披露

附註：

- (1) Pacific Climax擁有的權益包括於530,894,000股股份的權益(好倉)。執行董事王建文先生為Pacific Climax董事。
- (2) 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，香港華僑城被視作或當作於Pacific Climax實益擁有的股份中擁有權益。王建文先生亦為香港華僑城之董事。
- (3) 華僑城股份為香港華僑城全部已發行股本的實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。根據證券及期貨條例，華僑城股份視為或當作於香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。華僑城股份為於中國註冊成立的公司，其股份在深圳證券交易所上市。華僑城股份為華僑城集團的附屬公司。
- (4) 華僑城集團作為控股公司與其全資附屬公司深圳華僑城資本投資管理有限公司共同持有華僑城股份約47.97%權益，華僑城股份為香港華僑城全部已發行股份的實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax全部已發行股本的實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，華僑城集團被視作或當作於由華僑城股份、香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，本公司並無接獲告知尚有其他根據證券及期貨條例第336條須予載列及備存於登記冊的權益。

企業管治及其他資料

企業管治

上市規則附錄十四《企業管治守則》第二部分中的守則條文F.2.2指引董事會主席應出席股東週年大會。張大帆先生因有其他工作而未能出席本公司二零二二年股東週年大會。張先生在會議前就會議內容與其他董事充分溝通，並於會後與本公司了解及跟進會上股東的意見。除以上外，於報告期內，本公司始終遵守上市規則附錄十四第二部分所載《企業管治守則》的所有適用守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的操守守則。經作出具體查詢，全體董事已確認於報告期內遵守標準守則及本公司操守守則所載有關董事證券交易的規定。

董事履歷變動

董事履歷於報告期內或報告期後的變動如下：林誠光教授不再擔任盛諾集團有限公司(股份代碼：1418.HK)獨立非執行董事。朱永耀先生獲委任為大新保險(1976)有限公司獨立非執行董事以及大新金融集團有限公司(股份代碼：0440.HK)集團保險風險管理委員會委員。林開樺先生及汪文進先生不再擔任Pacific Climax Limited董事。

企業管治及其他資料

審核委員會

本公司之審核委員會與管理層已審閱報告期的未經審計中期業績、中期業績公告及本報告，並已與本公司管理層討論本集團採用之內部監控、會計原則及慣例。

購買、出售或贖回股份

於報告期內本公司或其任何附屬公司概無贖回、購買或出售其任何上市證券。於報告期後，本公司已按本金額（連同應計至但不包括贖回日期的任何分派）贖回全部5億美元優先擔保永續資本證券（債券股份代號：40303）及3億美元優先擔保永續資本證券（債券股份代號：40356）。更多資訊請見本報告中「於報告期後贖回永續資本證券」分段。

承董事會命
華僑城(亞洲)控股有限公司
主席
張大帆

香港，二零二三年八月三十一日

綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月 - 未經審計
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二二年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	3	193,621	877,008
銷售成本		<u>(132,468)</u>	<u>(887,416)</u>
毛利／(損)		61,153	(10,408)
其他收入		15,662	21,927
其他淨(虧損)／收益		(2,662)	8,005
銷售費用		<u>(33,961)</u>	<u>(39,867)</u>
管理費用		<u>(77,531)</u>	<u>(93,876)</u>
經營虧損		<u>(37,339)</u>	<u>(114,219)</u>
融資成本	4(a)	<u>(74,300)</u>	<u>(56,769)</u>
應佔聯營公司之溢利扣減虧損		<u>(93,103)</u>	<u>52,816</u>
應佔合營企業之溢利扣減虧損		<u>(30,642)</u>	<u>(4,135)</u>
稅前虧損	4	<u>(235,384)</u>	<u>(122,307)</u>
所得稅	5	<u>(8,157)</u>	<u>8,537</u>
期間虧損		<u>(243,541)</u>	<u>(113,770)</u>
歸屬於：			
本公司權益持有人		<u>(212,428)</u>	<u>(61,546)</u>
非控股股東權益		<u>(31,113)</u>	<u>(52,224)</u>
期間虧損		<u>(243,541)</u>	<u>(113,770)</u>
每股基本虧損(人民幣元)	6	<u>(0.456)</u>	<u>(0.242)</u>

第36至56頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月 - 未經審計
(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
期間虧損	<u>(243,541)</u>	<u>(113,770)</u>
期間其他綜合收益(扣除稅項及重新分類調整後)		
未來可能會重新分類至損益的項目：		
匯兌差額	<u>(178,199)</u>	<u>(62,486)</u>
應佔聯營公司的其他綜合收益	<u>7,316</u>	<u>(40,372)</u>
	<u>(170,883)</u>	<u>(102,858)</u>
期間其他綜合收益	<u>(170,883)</u>	<u>(102,858)</u>
期間綜合收益總額	<u>(414,424)</u>	<u>(216,628)</u>
歸屬於：		
本公司權益持有人	<u>(383,311)</u>	<u>(164,404)</u>
非控股股東權益	<u>(31,113)</u>	<u>(52,224)</u>
期間綜合收益總額	<u>(414,424)</u>	<u>(216,628)</u>

第36至56頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日 - 未經審計
(以人民幣列示)

		二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
投資性房地產		420,639	425,071
物業、廠房及設備	7	1,075,516	1,117,909
持作自用的租賃土地權益		1,127,610	1,148,499
		<u>2,623,765</u>	<u>2,691,479</u>
無形資產		20,048	24,517
於聯營公司之權益	8	2,037,430	2,124,711
於合營企業之權益	9	595,425	706,395
其他金融資產		351,119	353,098
遞延稅項資產		148,325	148,325
		<u>5,776,112</u>	<u>6,048,525</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		13,432,058	12,512,456
應收賬款及其他應收款	10	380,167	355,324
銀行存款及庫存現金	11	2,559,850	1,915,139
		<u>16,372,075</u>	<u>14,782,919</u>
分類為持作待售出售組別之資產	12	1,942,744	1,944,595
		<u>18,314,819</u>	<u>16,727,514</u>

第36至56頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日 - 未經審計
(以人民幣列示)

		二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款	13	3,088,555	2,689,507
合約負債		1,769,974	1,609,712
租賃負債		8,993	11,734
銀行及其他貸款		6,577,064	2,578,088
關聯方及非控股股東權益貸款		1,911,000	1,941,000
即期稅項		142,194	147,846
		<u>13,497,780</u>	<u>8,977,887</u>
與分類為持作待售之出售組別資產			
直接相關之負債	12	1,413,609	1,399,868
		<u>14,911,389</u>	<u>10,377,755</u>
淨流動資產		<u>3,403,430</u>	<u>6,349,759</u>
總資產減流動負債		<u>9,179,542</u>	<u>12,398,284</u>
非流動負債			
銀行及其他貸款		2,443,895	2,155,215
關聯方貸款		783,507	175,000
租賃負債		2,057	6,283
遞延稅項負債		181,103	181,103
		<u>3,410,562</u>	<u>2,517,601</u>
資產淨值		<u>5,768,980</u>	<u>9,880,683</u>

第36至56頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日 - 未經審計
(以人民幣列示)

		二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資本及儲備			
股本		67,337	67,337
永續資本證券	14(b)	2,082,620	5,615,314
儲備		(45,272)	502,624
歸屬於本公司權益持有人權益總額		2,104,685	6,185,275
非控股股東權益		3,664,295	3,695,408
權益總額		5,768,980	9,880,683

第36至56頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月 - 未經審計
(以人民幣列示)

	歸屬於本公司權益持有人權益										非控股	
	股本	股份溢價	繳入盈餘	資本公積	永續資本	法定	匯兌儲備	其他儲備	保留溢利	合計	股東權益	權益總額
					證券	儲備金						
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(附註14(p))							
於二零二二年一月一日	67,337	36,884	147,711	31,020	5,606,480	318,996	(467,890)	(32,058)	2,912,028	8,620,508	3,778,934	12,399,442
截至二零二二年 六月三十日止六個月												
權益變動：												
期間利潤	-	-	-	-	119,387	-	-	-	(180,933)	(61,546)	(52,224)	(113,770)
其他收益總額	-	-	-	-	-	-	(102,858)	-	-	(102,858)	-	(102,858)
綜合收益總額	-	-	-	-	119,387	-	(102,858)	-	(180,933)	(164,404)	(52,224)	(216,628)
分派至永續資本證券持 有者	-	-	-	-	(114,351)	-	-	-	-	(114,351)	-	(114,351)
於二零二二年六月 三十日和二零二二年 七月一日	67,337	36,884	147,711	31,020	5,611,516	318,996	(570,748)	(32,058)	2,731,095	8,341,753	3,726,710	12,068,463
截至二零二二年十二月 三十一日止六個月												
權益變動：												
期間利潤	-	-	-	-	126,000	-	-	-	(1,976,990)	(1,850,990)	(31,302)	(1,882,292)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	(183,286)	-	-	(183,286)	-	(183,286)
綜合收益總額	-	-	-	-	126,000	-	(183,286)	-	(1,976,990)	(2,034,276)	(31,302)	(2,065,578)

第36至56頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月 - 未經審計
(以人民幣列示)

歸屬於本公司權益持有人權益

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	繳入盈餘 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	永續資本	法定	匯兌儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股	
					證券 人民幣千元 (附註14(p))	儲備金 人民幣千元					股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
轉至法定儲備	-	-	-	-	-	38,369	-	-	(38,369)	-	-	-
分派至永續資本證券持 有者	-	-	-	-	(122,202)	-	-	-	-	(122,202)	-	(122,202)
於二零二二年十二月 三十一日	67,337	36,884	147,711	31,020	5,615,314	357,365	(754,034)	(32,058)	715,736	6,185,275	3,695,408	9,880,683

第36至56頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月 - 未經審計
(以人民幣列示)

	歸屬於本公司權益持有人權益											
	永續								法定		非控股	
	股本	股份溢價	撥入盈餘	資本公積	資本證券	儲備金	匯兌儲備	其他儲備	保留溢利	合計	股東權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二二年一月一日	67,337	36,884	147,711	31,020	5,615,314	357,365	(754,034)	(32,058)	715,736	6,185,275	3,695,408	9,880,683
截至二零二三年 六月三十日止六個月												
權益變動：												
期間利潤	-	-	-	-	128,484	-	-	-	(340,912)	(212,428)	(31,113)	(243,541)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	(170,883)	-	-	(170,883)	-	(170,883)
綜合收益總額	-	-	-	-	128,484	-	(170,883)	-	(340,912)	(383,311)	(31,113)	(414,424)
分派至永續資本證券持 有者	-	-	-	-	(122,364)	-	-	-	-	(122,364)	-	(122,364)
贖回永續資本證券 (附註14(b))	-	-	-	-	(3,538,814)	-	-	(36,101)	-	(3,574,915)	-	(3,574,915)
於二零二三年六月 三十日	67,337	36,884	147,711	31,020	2,082,620	357,365	(924,917)	(68,159)	374,824	2,104,685	3,664,295	5,768,980

第36至56頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月 - 未經審計
(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動		
用於經營活動之現金	(781,515)	(571,074)
已付稅項	(46,415)	(136,135)
已付租賃租金之利息要素	(177)	(376)
已付其他利息	(158,493)	(89,519)
用於經營活動之現金淨額	(986,600)	(797,104)
投資活動		
處置其他金融資產之所得款項	1,979	8,802
已收聯營企業及合營公司股息	14,822	15,788
收回一間合營公司之投資	67,000	-
已收利息	13,999	17,842
購置物業、廠房及設備以及無形資產的付款	(3,715)	(12,366)
出售物業、廠房及設備以及投資性房地產的收益	10,427	-
出售持有待售資產的收益	123,600	-
歸還聯營公司之預付款	(4,950)	(1,980)
產自投資活動之現金淨額	223,162	28,086

第36至56頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月 - 未經審計
(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
附註		
融資活動		
支付租賃租金之資本要素	(5,805)	(6,435)
新增貸款所得現金	2,403,676	55,000
償還貸款	(1,335,275)	(135,412)
分派至永續資本證券持有者	(122,364)	(114,351)
因房地產投資信託計劃而受限現金 減少	-	(1,741)
產自／(用於) 融資活動之現金淨額	940,232	(202,939)
現金及現金等價物的增加／ (減少) 淨額	176,794	(971,957)
於一月一日之現金及現金等價物	2,357,139	3,326,517
匯率變動之影響	25,917	2,579
於六月三十日之現金及現金等價物	2,559,850	2,357,139
11		

第36至56頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

1 編製基準

本中期財務報告按照適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)披露規定編製，且遵守香港會計師公會頒佈的《香港會計準則第34號 - 中期財務報告》。本中期財務報告於二零二三年八月三十一日授權刊發。

本中期財務報告根據與二零二二年年末財務報表所採用的相同會計政策編製，惟預期於二零二三年年度財務報表中列報的會計政策變動除外。有關會計政策的任何變動詳情載於附註2。

管理層需在編製符合《香港會計準則》第34號的中期財務報告時作出會對會計政策的應用，以及本年迄今為止的資產和負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。實際結果可能有別於估計數額。

本中期財務報告包含簡明綜合財務報表及部分解釋性附註。這些附註包括對理解本集團自二零二二年年末財務報表以來的財務狀況和業績變化有重要意義的事件和交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》編製完整財務報表所需的全部資料。

本中期財務報告未經核數師審計和審閱，但已由本公司的審核委員會審閱。

2 會計政策變動

(a) 新訂及修訂的《香港財務報告準則》

於當前會計期間之本中期財務報告，本集團已採用香港會計師公會頒佈的下述《香港財務報告準則》之修訂：

- 《香港財務報告準則第17號 - 保險合約》
- 《香港會計準則第8號 - 會計政策、會計估計變更和差錯：會計估計的定義》之修訂
- 《香港會計準則第12號 - 所得稅：與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項》之修訂
- 《香港會計準則第12號 - 所得稅：國際稅收改革 - 支柱二立法範本》之修訂

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

2 會計政策變動(續)

(a) 新訂及修訂的香港財務報告準則(續)

上述該等變動概無對如何於本中期財務報告編製及呈列本集團當前或過往期間的業績及財務狀況構成重大影響。本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

(b) 香港會計師公會就取消強積金與長期服務金抵銷的會計影響發佈的新指引

香港特別行政區政府(「政府」)於2022年6月刊憲《2022年香港僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例草案》(「修訂條例」)，落實取消僱主使用其在強制性公積金(「強積金」)計劃的強制性供款來減少其應付予香港僱員的長期服務金及遣散費之法定權利(亦稱為「抵銷機制」)。政府其後宣佈《修訂條例》將於2025年5月1日(「轉制日期」)起生效。另外，政府亦將推出一項補貼計劃，以在取消後為僱主提供協助。

其中，一旦抵銷機制的取消生效，僱主便不可再使用其強制性強積金供款所產生的累算權益(不論是於轉制日期之前、當日或之後繳納的供款)來扣減僱員自轉制日期起的長期服務金。然而，倘僱員於轉制日期之前已開始受僱，則僱主可繼續適用上述累算權益來扣減僱員截至轉制日期的服務之長期服務金；此外，於轉制日期前的服務之長期服務金將根據轉制日期前僱員的月薪和截至轉制日期的服務年限計算。

香港會計師公會於2023年7月發佈《香港取消強積金與長期服務金抵銷機制的會計影響》，就有關抵銷機制及取消該項機制的會計考慮因素提供指引。該項指引特別指出，實體可將其強制性強積金供款所產生的累算權益(預計將用於扣減應付予僱員的長期服務金)作為該僱員對長期服務金的供款核算。然而，倘採用此方法，則於2022年6月修訂條例頒佈後，將不再允許應用《香港會計準則》第19號第93(b)段中之可行權宜方法，並於提供相關服務期間將此類視同供款確認為當期服務成本之扣減，而停止應用可行權宜方法所產生之任何影響將在損益中確認為追補調整，並對截至2022年12月31日止年度之長服金負債作出相應調整。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

2 會計政策變動(續)

(b) 香港會計師公會就取消強積金與長期服務金抵銷的會計影響發佈的新指引(續)

於本中期財務報告及於過往期間，根據香港會計師公會指引，本集團一直將其強制性強積金供款所產生的累算權益(預計將用於扣減應付予僱員的長期服務金)作為該僱員對長期服務金的供款核算。然而，本集團已應用上述可行權宜方法。

本集團已評估該項新指引對上述會計政策的影響，並決定修訂該等會計政策以符合該項指引。管理層已開始實施該項修訂的流程，其中包括開展額外的數據收集和影響評估。然而，由於本集團尚未完全完成其對香港會計師公會指引影響的評估，故相關修訂於本中期財務報告獲授權刊發之時並無法合理評估其影響。本集團預計將於截至2023年12月31日止年度的年度財務報表中追溯應用該項指引。

3 收入及分部報告

(a) 收入分類

本集團之主要業務為綜合開發、權益投資及基金業務和融資租賃。

收入指向客戶供應貨品及提供服務之銷售價值扣除銷售相關稅金，按業務板塊劃分的來自客戶的收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
《香港財務報告準則》第15號範圍內的來自客戶合約的收入		
根據業務板塊劃分		
- 銷售物業	22,129	795,697
- 酒店收入	113,738	39,564
- 基金管理費收入	4,849	-
	<u>140,716</u>	<u>835,261</u>
其他來源收入		
- 投資性房地產租賃收入	52,905	40,078
- 融資租賃收入	-	1,669
	<u>193,621</u>	<u>877,008</u>

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(a) 收入分類(續)

本集團客戶群體多樣化，截至二零二三年六月三十日止六個月不存在任何客戶交易額超過本集團收入10%的情況(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

有關本集團主要業務的其他詳情載於附註3(b)。

(b) 分部報告

本集團通過由業務板塊(產品及服務)組成的分部管理其經營活動。按與就資源分配及業績評估向本集團最高級行政管理人員內部呈報資料方式一致的方式，本集團有以下三個須報告分部：

- 綜合開發業務：該分部開發及銷售住宅、開發及管理物業，物業投資以及酒店經營。
- 權益投資及基金業務：該分部從事於境內外直接投資、產業基金投資等新型城鎮化產業生態圈投資。
- 融資租賃業務：該分部從事融資租賃業務。

(i) 分部業績、資產及負債

為評價各個分部的業績及在分部間配置資源，本集團最高級行政管理人員按照如下的基礎審閱歸屬於各須報告分部的業績、資產和負債：

分部資產包括所有的有形資產、無形資產、流動及非流動資產。分部負債包括歸屬於各分部銷售活動產生的應付賬款、應計款項、租賃負債，以及由各分部直接管理的借款等。

收入及開支乃參照分部產生之銷售及開支或因分部應佔之資產折舊或攤銷產生之收入及開支，分配至各須報告分部。

衡量呈報分部利潤的指標為稅後「淨利潤」。分部間的銷售乃參照對外相似交易的價格釐定。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

就截至二零二三年和二零二二年六月三十日止六個月資源分配及評估分部業績向本集團最高級行政管理人員提供的有關本集團須報告分部資料載於下文。

截至六月三十日止六個月	綜合開發業務		權益投資及基金業務		融資租賃業務		合計	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
《香港財務報告準則》第15號範圍內的								
來自客戶合約的收入								
按收入確認時點劃分								
某個時點	135,867	835,261	-	-	-	-	135,867	835,261
一段時間內	-	-	4,849	-	-	-	4,849	-
其他來源收入	52,905	40,078	-	-	-	1,669	52,905	41,747
對外交易收入	188,772	875,339	4,849	-	-	1,669	193,621	877,008
須報告分部收入	188,772	875,339	4,849	-	-	1,669	193,621	877,008
須報告分部期間(虧損)/溢利	(37,340)	(46,571)	(186,990)	(35,034)	1,232	3,298	(223,098)	(78,307)
於六月三十日/十二月三十一日								
須報告分部資產	20,614,712	19,670,119	2,057,454	2,298,817	315,723	312,761	22,987,889	22,281,697
須報告分部負債	11,291,439	10,295,022	1,025,466	1,061,652	40,951	42,868	12,357,856	11,399,542

(ii) 須報告分部損益對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
須報告分部虧損	(223,098)	(78,307)
未分配總部及企業費用	(20,443)	(35,463)
合併虧損	(243,541)	(113,770)

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(iii) 須報告分部資產負債對賬

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
須報告分部資產	22,987,889	22,281,697
未分配總部及企業資產	1,103,042	494,342
合併總資產	24,090,931	22,776,039
負債		
須報告分部負債	12,357,856	11,399,542
未分配總部及企業負債	5,964,095	1,495,814
合併總負債	18,321,951	12,895,356

(iv) 地區資料

下表載列有關本集團來自外部客戶的收入的地區資料。客戶的地區資料根據提供服務或出售商品及物業的位置釐定。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中國大陸	191,197	874,739
香港	2,424	2,269
	193,621	877,008

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

4 稅前虧損

稅前虧損已扣除／(計入)：

(a) 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他貸款利息	129,218	92,693
關聯方及非控股股東貸款利息	48,489	54,566
租賃負債利息	177	376
利息費用總額	177,884	147,635
減：資本化金額	(103,584)	(90,866)
	74,300	56,769

(b) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	(14,959)	(20,721)
無形資產攤銷	4,469	4,561
折舊費用		
－投資性房地產、自有物業、廠房及設備	39,034	52,132
－使用權資產	24,035	41,878
折舊費用總額	63,069	94,010
減：在建工程的資本化金額	(2,841)	(3,237)
	60,228	90,773
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益	-	(25,700)
淨匯兌(收益)／虧損	(5,385)	20,518

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

5 綜合損益表所示之所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅撥備	6,086	8,697
以前期間少撥備	-	947
預扣稅	-	1,445
	<u>6,086</u>	<u>11,089</u>
中國土地增值稅	<u>2,071</u>	<u>-</u>
	<u>8,157</u>	<u>11,089</u>
遞延稅項		
確認及撥回暫時性差額	<u>-</u>	<u>(19,626)</u>
	<u>8,157</u>	<u>(8,537)</u>

(i) 企業所得稅

根據開曼群島及英屬維京群島之規則及法規，於報告期間本集團毋須繳納開曼群島及英屬維京群島任何所得稅(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，由於本集團並無任何需要繳納香港利得稅的應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。

根據中國所得稅條例及規則，中國附屬公司之稅項按中國有關城市之適當現時稅率收取，有關稅率為25%(截至二零二二年六月三十日止六個月：25%)。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

5 綜合損益表所示之所得稅(續)

(ii) 中國土地增值稅

銷售物業之收入扣除可抵扣支出(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發支出)均須按有關土地增值30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅,計入綜合損益表的所得稅。本集團根據中國相關稅務法規估計中國土地增值稅撥備。實際中國土地增值稅負債最終由稅務部門待物業開發項目完成後決定,稅務部門可能不認同中國土地增值稅撥備的計算基準。

(iii) 預扣稅

預扣稅是對自二零零八年一月一日後本集團中國大陸附屬公司的利潤所產生的股利分配以及香港附屬公司處置中國大陸附屬公司而獲得的出售收益按適用稅率徵收的。

6 基本每股虧損

(a) 本公司普通股股東應佔虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
本公司權益持有人應佔虧損	(212,428)	(61,546)
減：永續資本證券持有人應佔溢利	(128,484)	(119,387)
普通股股東應佔虧損	(340,912)	(180,933)

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

6 基本每股虧損(續)

(b) 普通股加權平均數

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千股	二零二二年 千股
已發行的普通股	<u>748,366</u>	<u>748,366</u>

由於在該兩個期間內均無已發行具有攤薄潛力之普通股，因此並無呈列每股攤薄虧損。

7 物業、廠房及設備

購置自用資產

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團購置投資物業、其他物業、廠房及設備項目，成本為人民幣3,715,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣15,603,000元)。

8 於聯營公司之權益

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
上市投資(註)：		
- 應佔淨資產	<u>1,054,375</u>	1,163,125
- 減值	<u>(600,000)</u>	(600,000)
- 商譽	<u>220,835</u>	246,911
	<u>675,210</u>	810,036
非上市投資：		
- 應佔淨資產	<u>1,360,860</u>	1,313,315
- 商譽	<u>1,360</u>	1,360
	<u>1,362,220</u>	1,314,675
	<u>2,037,430</u>	<u>2,124,711</u>

註：於二零二三年六月三十日，所持聯營公司投資上市股票公允價值為人民幣335,138,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣581,189,000元)。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

9 於合營企業之權益

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
非上市投資：		
- 應佔淨資產	<u>595,425</u>	<u>706,395</u>

10 應收賬款及其他應收款

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款		
- 應收第三方款項	10,649	5,292
減：虧損撥備	(294)	(294)
	<u>10,355</u>	<u>4,998</u>
其他應收款(註(i))：		
- 應收聯營公司款項	9,920	14,478
- 應收一間中間母公司款項	1,094	1,094
- 應收同系附屬公司款項	4,094	2,648
- 應收第三方款項	57,201	36,779
	<u>72,309</u>	<u>54,999</u>
減：虧損撥備	(55)	(55)
	<u>72,254</u>	<u>54,944</u>
以攤銷成本計量的金融資產	82,609	59,942
預付稅費(註(ii))	281,896	275,919
押金及其他預付款	15,662	19,463
	<u>380,167</u>	<u>355,324</u>

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

10 應收賬款及其他應收款(續)

附註：

- (i) 於二零二三年六月三十日，上述款項無擔保且應在一年內按需償還。應收聯營公司、中間母公司、同系附屬公司或其他關聯方的該等款項免息(二零二二年十二月三十一日：人民幣4,377,000元，年利率2.5%)。
- (ii) 於二零二三年六月三十日，預付稅費包括企業所得稅人民幣42,634,000元(二零二二年：人民幣11,903,000元)和土地增值稅人民幣64,468,000元(二零二二年：人民幣62,593,000元)。
- (iii) 於二零二三年六月三十日，預計所有應收賬款及其他應收款以及押金將於一年內收回。

於報告期間結束時，債務人應收款項(計入應收賬款及其他應收款)，基於發票日期並扣除呆賬撥備的賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	<u>10,355</u>	<u>4,998</u>

11 銀行存款及庫存現金

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行存款及庫存現金	<u>1,978,214</u>	<u>1,039,455</u>
預售房款資金(註)	<u>581,636</u>	<u>875,684</u>
於綜合財務狀況表中之銀行存款及庫存現金	<u>2,559,850</u>	<u>1,915,139</u>
於綜合現金流量表中之現金及現金等價物	<u>2,559,850</u>	<u>1,915,139</u>

註：根據中國大陸有關預售商品房的規例及規則，預售房款資金由當地主管部門會同銀行共同持有，在項目工程進度達到特定節點，或滿足特定條件時釋放給本集團。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

12 分類為持作待售之出售組別資產及負債

於二零二二年十一月十一日，本集團在中國北京股權交易所（北交所）公開招標出售上海首馳企業管理有限公司51%股權。於二零二三年四月三日，獲北交所通知，本集團獲悉上海盛芬徠企業諮詢合夥企業（有限合夥）成為本次擬出售的中標者。本集團將與中標者以對價港幣685,123,000元（折合人民幣612,000,000元）簽訂交易協議，並預計於二零二三年第三季度完成交易。

(a) 分類為持作待售之出售組別資產：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
現金及現金等價物	5,022	6,873
投資性房地產	1,937,722	1,937,722
	<u>1,942,744</u>	<u>1,944,595</u>

(b) 分類為持作待售之出售組別資產直接相關之負債：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款及其他應付款	18,300	1,556
銀行及其他貸款(註)	1,392,500	1,395,000
即期稅項	2,809	3,312
	<u>1,413,609</u>	<u>1,399,868</u>

註： 銀行及其他貸款由處置組別之資產中的投資物業擔保。

出售集團的資產及負債不包括在合併中被抵銷的應付本集團款項人民幣5,000,000元（二零二二年：人民幣10,064,000元）。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

13 應付賬款及其他應付款

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款：		
- 應付同系附屬公司款項	41,935	35,608
- 應付第三方款項	988,879	835,730
	<u>1,030,814</u>	<u>871,338</u>
其他應付款及應計款項：		
- 應付聯營公司款項	214,513	219,463
- 應付同系附屬公司款項	346,146	346,834
- 應付中間母公司款項	380,388	391,214
- 應付第三方款項	814,188	530,261
	<u>1,755,235</u>	<u>1,487,772</u>
應付利息：		
- 應付一間聯營公司款項	45,752	36,662
- 應付一間中間母公司款項	14,799	41,455
- 應付一間同系附屬公司款項	380	380
- 應付非控股股東權益款項	177,722	141,474
- 應付第三方款項	8,056	7,524
	<u>246,709</u>	<u>227,495</u>
以攤銷成本計量之金融負債	3,032,758	2,586,605
押金	55,797	102,902
	<u>3,088,555</u>	<u>2,689,507</u>

於二零二三年六月三十日，應付賬款的賬齡根據發票日期進行如下分析：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	1,020,948	853,066
一至二年	5,936	16,011
二至三年	1,831	15
三年以上	2,099	2,246
	<u>1,030,814</u>	<u>871,338</u>

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

14 股本、儲備及股息

(a) 股息

本公司於本中期間無批准及支付有關上一財政年度之股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

(b) 永續資本證券

於二零二零年七月十五日，本公司發行了本金為500,000,000美元的優先擔保永續資本證券(「第一筆永續資本證券」，折合人民幣3,468,150,000元)。

證券賦予自二零二零年七月十五日(含)起按每年4.5%的適用分派率收取分派的權利，應於每年的七月十五日和一月十五日每半年支付一次。二零二三年七月十五日之後，分派率將重置，每年之百分比等於(a) 4.312%，(b)國庫券利率和(c)每年4%的保證金之和。

於二零二零年八月二十五日，本公司發行了本金為300,000,000美元的優先擔保永續資本證券(「第二筆永續資本證券」，折合人民幣2,052,900,000元)。

證券賦予從二零二零年八月二十五日(含)起按每年4.5%的適用分派率收取分派的權利，應於每年二月十五日和八月十五日每半年支付一次。二零二三年八月二十五日之後，分派率將重置，每年的百分比等於(a) 4.343%，(b)國庫券利率和(c)每年4%的保證金之和。

該等證券由華僑城集團有限公司提供無條件及不可撤銷的擔保。

本公司可根據證券條款全權酌情決定延遲分派。本公司也可以選擇贖回全部而非部分證券。

管理層認為，本公司能控制因贖回所產生的向永續資本證券持有人交付現金或其他金融資產的義務(本公司不可預測的清盤除外)。因此，永續資本證券分類為權益工具。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

14 股本、儲備及股息(續)

(b) 永續資本證券(續)

於二零二三年六月十四日，本公司不可撤銷地發佈贖回第一筆永續資本證券的通知，本金金額為500,000,000美元(折合人民幣3,578,300,000元)。本公司已根據第一筆永續資本證券的條款和條件於二零二三年七月十七日全部贖回了該證券。截至二零二三年六月三十日，該證券本金和股息11,250,000美元(折合人民幣81,290,000元)被歸類為銀行和其他貸款。

於二零二三年七月二十四日，本公司不可撤銷地發佈贖回第二筆永續資本證券的通知，本金金額為300,000,000美元(基於二零二三年七月二十四日匯率折合人民幣2,143,530,000元，與使用歷史匯率計量的永續資本證券結餘於二零二三年六月三十日的本金金額人民幣2,082,620,000元不相同)。本公司已根據該資本證券的條款和條件於二零二三年八月二十五日全部贖回了該資本證券。

15 金融工具的公允價值計量

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債

(i) 公允價值分級

下表列示了本集團於報告期末金融工具所一貫採用計量之公允價值，分類為《香港財務報告準則》第13號「公允價值計量」所定義三級公允價值層級分類。公允價值計量分類層次乃依據如下估值技術中輸入值的可觀察性及重要性：

- 層級1估值：僅使用層級1輸入值計量的公允價值，即在計量日相同資產或負債在活躍市場中未經調整的報價
- 層級2估值：使用層級2輸入值，即未達到第一層級要求的可觀察輸入值，且未使用重要的不可觀察的輸入值，來計量公允價值。不可觀察的輸入值是指無法獲取市場資料的輸入值
- 層級3估值：使用重要的不可觀察的輸入值來計量公允價值

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

15 金融工具的公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

(i) 公允價值分級(續)

本集團的投資團隊對非上市權益證券進行估值。該團隊於中期報告日編製一份關於公允價值計量變動分析的估值報告，並由管理層審閱和批准。為與報告日保持一致，關於估值過程和結果，每年與管理層和審核委員會進行兩次討論。

	於二零二三年	於二零二三年六月三十日的		
	六月三十日的	公允價值計量分類為以下層級		
	公允價值	層級1	層級2	層級3
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續公允價值計量				
其他金融資產：				
- 非上市權益證券	351,119	-	-	351,119

	於二零二二年	於二零二二年十二月三十一日的		
	十二月三十一日	公允價值計量分類為以下層級		
	的公允價值	層級1	層級2	層級3
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續公允價值計量				
其他金融資產：				
- 非上市權益證券	353,098	-	-	353,098

截至二零二三年六月三十日止六個月，並無金融工具在公允價值層級1與層級2之間作出轉移，亦無轉入或轉出層級3的情況(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。本集團的政策是於引起轉移的事件或情況變化之報告期末確認公允價值層級之間的轉移。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

15 金融工具的公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

(ii) 關於層級3公允價值計量的資料

	估值技術	重要不可觀察的輸入值	比例
非上市權益工具	市場可比公司法	缺乏市場流通性折扣	22% - 38%
			(二零二二年：22% - 38%)

非上市權益工具公允價值乃參考可比上市公司市盈率及市淨率，並對缺乏市場流通性折扣進行調整後釐定。公允價值計量與缺乏市場流通性折扣呈負相關。截至二零二三年六月三十日，假設其他變量保持不變，缺乏市場流通性折扣減少／上升1%，使得本集團利潤上升／減少人民幣2,164,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣1,769,000元)。

第三層級公允價值計量的結餘期間變動如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 六月三十日 人民幣千元
非上市權益證券：		
於一月一日	353,098	309,638
處置	(1,979)	(8,802)
公允價值變動	-	25,700
於六月三十日	351,119	326,536

(b) 非按公允價值列賬的金融資產及負債的公允價值

於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，本集團以成本或攤餘成本入賬的金融工具的賬面金額與其公允價值無重大差異。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

16 承擔

截至二零二三年六月三十日未支付且未於綜合財務報表撥備之資本承擔如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
已簽訂合約		
存貨	3,709,626	4,325,154
於聯合營企業之投資	783,475	783,475
	<u>4,493,101</u>	<u>5,108,629</u>

17 或然負債

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取至多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

管理層認為本集團不會於擔保期間內因有關擔保遭受損失，因為倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，通過出售所得款項填補買家的未償還貸款結餘。管理層亦認為，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此，並無就該等擔保確認相關負債。

於二零二三年六月三十日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計人民幣897,564,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣936,306,000元）。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

18 重大關聯方交易

(a) 關聯方交易

除中期財務報表內其他章節披露的交易及結餘外，截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團已訂立下列重大關聯方交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
購買商品及服務	8,876	14,198
租賃費用	908	2,032
利息費用	12,241	18,318
非控股股東款項利息費用	36,248	36,248
利息收入	51	76
新增一間中間控股公司貸款	586,665	-
償還一間中間控股公司貸款	30,000	-
融資租賃收入	-	838
融資租賃收款	-	120,000

(b) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬(包括向本集團董事支付的款項及向若干最高薪酬人士支付的款項)載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	1,104	1,988
退休後福利	193	309
	1,297	2,297

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

18 重大關聯方交易(續)

(c) 關聯方貸款

關聯方貸款分析如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
流動		
- 來自一間聯營公司的貸款	421,400	421,400
- 來自一間中間控股公司的貸款	-	30,000
- 來自非控股股東的貸款	1,489,600	1,489,600
	<u>1,911,000</u>	<u>1,941,000</u>
非流動		
- 來自中間控股公司的貸款	783,507	175,000
	<u>2,694,507</u>	<u>2,116,000</u>